

ט' סיון תשע"ח
23 מאי 2018

פרוטוקול

ישיבה: 6-18-0016 תאריך: 22/05/2018 שעה: 12:30
באולם ההנהלה בקומה 12 בבנין העירייה, רח' אבן גבירול 69 תל
אביב – יפו

רשות רישוי - התנגדות

	מ"מ וסגן ראש העירייה	דורון ספיר - יו"ר
	המשנה ליועץ המשפטי לעירייה	עו"ד הראלה אברהם- אוזן
מ"מ מהנדס העיר	מנהל מחלקת רישוי בניה	אדרי' הלל הלמן
	מזכיר ועדת בניין עיר	עו"ד אילן רוזנבלום
	מרכזת הועדה	עו"ד שרון אלזסר
	ע. מרכזת הועדה וקלדנית הועדה	רחלי קריספל

מס' דף	מהות הבקשה	כתובת הנכס	מספר תיק בניין	מספר בקשה	מס' החלטה
1	בניה חדשה/בניין דירה/קוטג'	אוגרית 39	0815-039	17-2071	1
4	שינויים/שינוי ללא תוספת שטח/חזית	עמוס 35	0198-035	17-1449	2



פרוטוקול דיון רשות רישוי - התנגדות אוגרית 39

בקשה מספר: 17-2071
תאריך בקשה: 31/12/2017
תיק בניין: 0815-039
בקשת מידע: 0
תא' מסירת מידע:

גוש: 6625 חלקה: 653
שכונה: תל ברוך
סיווג: בניה חדשה/בניין דירה/קוטג'
שטח: 410 מ"ר

מבקש הבקשה: שבי ליאת
בני אפרים 242, תל אביב - יפו *
שבי ארז ציון
בני אפרים 242, תל אביב - יפו *

עורך הבקשה: אמסלם עמנואל יצח
מלכי ישראל 9, חדרה *

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
מספר קומות להריסה: 1 שטח הריסה (מ"ר): 117.89

במרתפים: מרתף אחד בלבד אחר: ממד

בקומת הקרקע:

על הגג: חדרי יציאה

בחצר: גינה שטחים מרוצפים פרגולה כמות מקומות חניה: 2 גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 1.5

פירוט נוסף: בניית קוטג' הכולל מרתף + קומת קרקע + קומה א' + עליית גג + ממ"ד + בריכת שחיה + בריכת נוי מסביב.

התנגדויות:

שם	כתובת	נימוקים
רשות מקרקעי ישראל	דרך בגין מנחם 125, תל אביב - יפו 6701201	

עיקרי ההתנגדויות:

הבקשה טרם הועברה לאישור רשות מקרקעי ישראל ולכן מתנגדים לבקשה, אך מוסיפים שבמידה והבקשה נחתמה על ידם, התנגדותם זו מבוטלת.

התייחסות להתנגדויות:

ניתן לדון בבקשה ולהתנות מתן היתר בנייה (אם אכן יוחלט על אישור הבקשה), באישור וחתימת רמ"י על מפרט הבקשה והסכמים רלוונטיים.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אדר' מידד גן אור)

לא ניתן לאשר את הבקשה, שכן:

1. הבקשה אינה חתומה על ידי בעל זכות המקרקעין כנדרש בתקנה 36 לתקנות התכנון והבניה (רישוי בנייה), תשע"ו – 2016.
2. הבנייה מוצעת בשטח מעבר לשטחים המותרים לפי תב"ע.
3. לפי תוכנית שהוצגה, על החלקה מתוכננים הסדרת 3 מבנים נפרדים והנ"ל בניגוד להוראות תב"ע כי נדרשת בנייה בקרירות משותפים.

4. מתוכננים 3 מבנים נפרדים ומרחק בין הבניינים מתוכנן פחות מ-6 מ' בצדדים הצפוני והמערבי והנ"ל בניגוד לתקנות החוק ולא ניתן לאשרו.
5. קווי הבניין הצדדים בתוך ה-1/3 הנדונה סומנו בצורה לא נכונה, נדרשת בנייה בקירות משותפים.
6. לא הוצגה תוכנית "צל" שכוללת ניצול כל הזכויות המותרות עבור 3 יח"ד במגרש.
7. בנייה בקומת הגג בניגוד להוראות תב"ע 1ג לעניין השטחים המותרים (עד 40 מ"ר) ומהווה סטייה ניכרת.
8. בנייה על הגג בניגוד להוראות תוכנית 1ג לעניין נסיגות בחזית הקדמית והצדדים.
9. שטח המרתף המוצע בניגוד להוראות תוכנית ע.1.
10. הקמת חצרות מונמכות בהיקף המרתף מעבר למותר, גורמת לגלוי רובו של המרתף בניגוד להוראות תוכנית ע.1.
11. גובה הקירוי לחנייה בניגוד להוראות תוכנית א/2550 (מותר 2.20 מ').
12. הקמת בריכת שחייה מקורה בניגוד לתב"ע 2754 ומהווה תוספת שטח.
13. גובה גדר בגבול המגרש הצדדי הדרומי עד 2.40 מ' לעומת 1.50 מ' המותרים, בניגוד לתקנות החוק.
14. קיימת חריגה של 84.18 מ"ר בשטחה של חצר מונמכת המשתרעת לאורך קו מגרש צדדי צפוני, ורובו של קו מגרש מזרחי קדמי לכוון רחוב אוגרית, בניגוד להנחיות מרחביות במיקום החצר (במרווח קדמי) ובשטחה הפנומנלי (ראה הערת מכון הרישוי).
15. הגבהת מפלס החצר בכ-0.50 מ' יחסית למגרשים הגובלים והגבהת הגדרות בהיקף תת החלקה הנדונה ב-0.50 מ' -0.96 מ', שלא ניתן לאשר (ראה הערת מכון הרישוי בעניין מפלסים בדרך הגובלת עם המגרש הנ"ל).
16. הבקשה מסורבת ע"י מכון הרישוי לעניין סקר עצים.

ההחלטה : החלטה מספר 1

רשות רישוי - התנגדות מספר 0016-18-6 מתאריך 22/05/2018

לא ניתן לאשר את הבקשה, שכן :

1. הבקשה אינה חתומה על ידי בעל זכות המקרקעין כנדרש בתקנה 36 לתקנות התכנון והבנייה (רישוי בנייה), תשע"ו - 2016.
2. הבנייה מוצעת בשטח מעבר לשטחים המותרים לפי תב"ע.
3. לפי תוכנית שהוצגה, על החלקה מתוכננים הסדרת 3 מבנים נפרדים והנ"ל בניגוד להוראות תב"ע כי נדרשת בנייה בקירות משותפים.
4. מתוכננים 3 מבנים נפרדים ומרחק בין הבניינים מתוכנן פחות מ-6 מ' בצדדים הצפוני והמערבי והנ"ל בניגוד לתקנות החוק ולא ניתן לאשרו.
5. קווי הבניין הצדדים בתוך ה-1/3 הנדונה סומנו בצורה לא נכונה, נדרשת בנייה בקירות משותפים.
6. לא הוצגה תוכנית "צל" שכוללת ניצול כל הזכויות המותרות עבור 3 יח"ד במגרש.
7. בנייה בקומת הגג בניגוד להוראות תב"ע 1ג לעניין השטחים המותרים (עד 40 מ"ר) ומהווה סטייה ניכרת.
8. בנייה על הגג בניגוד להוראות תוכנית 1ג לעניין נסיגות בחזית הקדמית והצדדים.
9. שטח המרתף המוצע בניגוד להוראות תוכנית ע.1.
10. הקמת חצרות מונמכות בהיקף המרתף מעבר למותר, גורמת לגלוי רובו של המרתף בניגוד להוראות תוכנית ע.1.
11. גובה הקירוי לחנייה בניגוד להוראות תוכנית א/2550 (מותר 2.20 מ').
12. הקמת בריכת שחייה מקורה בניגוד לתב"ע 2754 ומהווה תוספת שטח.
13. גובה גדר בגבול המגרש הצדדי הדרומי עד 2.40 מ' לעומת 1.50 מ' המותרים, בניגוד לתקנות החוק.
14. קיימת חריגה של 84.18 מ"ר בשטחה של חצר מונמכת המשתרעת לאורך קו מגרש צדדי צפוני, ורובו של קו מגרש מזרחי קדמי לכוון רחוב אוגרית, בניגוד להנחיות מרחביות במיקום החצר (במרווח קדמי) ובשטחה הפנומנלי (ראה הערת מכון הרישוי).
15. הגבהת מפלס החצר בכ-0.50 מ' יחסית למגרשים הגובלים והגבהת הגדרות בהיקף תת החלקה הנדונה ב-0.50 מ' -0.96 מ', שלא ניתן לאשר (ראה הערת מכון הרישוי בעניין מפלסים בדרך הגובלת עם המגרש הנ"ל).
16. הבקשה מסורבת ע"י מכון הרישוי לעניין סקר עצים.

חוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965

17-2071 עמ' 3



עיריית תל אביב – יפו
מינהל ההנדסה



פרוטוקול דיון רשות רישוי - התנגדות עמוס 35

גוש : 6957 חלקה : 234	בקשה מספר : 17-1449
שכונה : הצפון הישן - החלק הצ	תאריך בקשה : 10/09/2017
סיווג : שינויים/שינוי ללא תוספת שטח/חזית	תיק בניין : 0198-035
שטח : 269 מ"ר	בקשת מידע : 0
	תא' מסירת מידע :

מבקש הבקשה : מיליס יצחק
עמוס 35, תל אביב - יפו *

עורך הבקשה : שלסקי מאיר
חורגין 6, רמת גן 52356

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

בקשה לתוספת בניה : שינויים פנימיים הכוללים : בניית קיר מחדש בתחומי המחסן הקיים ללא שינויי בשטחים המקום משמש כיום לחדר הסקה לא בשימוש בהיתר

התנגדויות :

שם	כתובת	נימוקים
1. אקלר יהודה	רחוב עמוס 35, תל אביב - יפו 6249535	
2. וינר מלכה	רחוב עמוס 35, תל אביב - יפו 6249535	
3. וינר שמואל	רחוב עמוס 35, תל אביב - יפו 6249535	

עיקרי ההתנגדויות :

מתנגד מספר 1, בעל נכס בבניין נושא הבקשה ולהלן עיקרי התנגדותו :

- אני ואשתי גרים בבניין למעלה מ 40 שנה, כשקנינו את הדירה הובהר לנו כי יש מחסן בבניין לשימוש הדיירים.
- שמואל אפל שקנה את הבעלות על המחסן (והעביר את המחסן ע"ש חתנו יצחק מיליס) הגדיל את שטח המחסן ע"י בניית קיר חדש בעורף הבניין.
- לטענת מבקש ההיתר הוא מעוניין להפוך את המחסן לדירת מגורים. הוספת תשתית אינסטלציה וכל היוצא בזאת תיצור בעיות מכיוון שתשתית הבניין ותיקה.
- המחסן ממוקם בקומת הקרקע ויש ניסיון השתלטות על גינת הבית המשותפת שהשימוש בה הוא לרווחת כלל הדיירים ובנוסף נמצאים בה בלוני הגז של הדירות.

מתנגדת מספר 2, בעלת נכס בבניין נושא הבקשה, מצטרפת לדבריו של מתנגד מס' 1 ולהלן עיקרי התנגדותה :

- הנכס המדובר הינו מחסן כהגדרתו בנסח הרישום. לא ניתן היה למכור אותו שכן הוא שייך לכלל בעלי הדירות בבניין וממילא לא ניתן להפוך אותו לדירת מגורים.
- על אף שהוגשו צווי הפסקת עבודה וצו בית משפט אשר הורה על הריסת המבנה, לא קרה דבר וזאת על חשבון זכויות הדיירים הבסיסיות ופגיעה באיכות החיים.

מתנגד מספר 3, בעל נכס בבניין נושא הבקשה, מצטרף לדבריהם של מתנגדים מס' 1 ו- 2.

התייחסות להתנגדויות :

- בהתאם להיתר המקורי של הבניין שמספרו 274 משנת 1968 חלק מהשטח בו מבוקשים השינויים מיועד לחדר הסקה. בבקשה הנוכחית מבוקש מחסן ולא התבקשה יחידת מגורים.
- בהתאם לנסח הטאבו חדר ההסקה הינו הנכס היחיד בבניין שבבעלות מבקש הבקשה, בהתאם לכך ניתן לאשר שימוש למחסן בשטח שלו ולא מעבר.
- למבקש הבקשה ניתן על ידי מחלקת הפיקוח של עיריית תל אביב צו הפסקת עבודה ובנוסף יצא גם צו הריסה מנהלי בטיפול יחידת שפ"ע מתאריך 27/12/2017.

4. הוועדה המקומית עוסקת בנושאים תכנוניים בבניין לצורך דיון בנושאים קנייניים יש לפנות לערכאות המתאימות.

בהתאם למפורט לעיל לא לזמן את הצדדים לדיון בהתנגדויות.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אדר' מיליס יניב)

1. לא לאשר את הבקשה להגדלת שטח חדר הסקה הקיים בקומת העמודים ושינוי ייעודו למחסן פרטי (יחידה עצמאית) הכוללת פתיחת דלת וחלון לחצר האחורית, שכן:
 - א. השטח המבוקש עבור המחסן, 24.38 מ"ר. שטח הגדול משטח חדר ההסקה בקומת העמודים ב 9.38 מ"ר שבבעלות מבקש הבקשה. בהתאם לנסח הטאבו מבקש הבקשה בעל זכות בבית המשותף של תת חלקה 1 ו- 2, סה"כ 15 מ"ר.
 - ב. לא הוצגה הסכמת כל בעלי הנכס להרחבת שטח מחסן פרטי בתחום שטח משותף.
 - ג. בהתאם להוראות תכנית 3616 א רובע 3, הועדה המקומית רשאית לאשר, הרחבות בבניינים קיימים, בכפוף להשתלבות בבניין הקיים, שיפוץ הבניין וחיזוקו כנגד רעידות אדמה או בהוכחת עמידתו בהתאם לתקן ישראלי לעמידות בפני רעידות אדמה. לא הוצג במסגרת הבקשה.
 - ד. בהתאם להוראות תכנית 3616 א רובע 3, בתחום קומת עמודים מפולשת המיועדת לסגירה, יוקצו שטחים עבור מבואת כניסה, חדר אשפה וחדר גז, למעט בשטח הרצועה המפולשת. לא הוצג במסגרת הבקשה.
2. לקבל את ההתנגדויות שכן מדובר בפלישה לתחום השטחים המשותפים וכן פתיחת דלת יציאה מהמחסן לחצר משותפת ללא הסכמה לכך מצד שאר בעלי הנכס בבניין.

הערות:

1. התאמת הבקשה למותר תגרום לשינוי מהותי בתכנון ועל כן יש להגיש בקשה חדשה.
2. חוות הדעת נשלחה במייל למבקש ועורך הבקשה.

ההחלטה : החלטה מספר 2

רשות רישוי - התנגדות מספר 0016-18-6 מתאריך 22/05/2018

1. לא לאשר את הבקשה להגדלת שטח חדר הסקה הקיים בקומת העמודים ושינוי ייעודו למחסן פרטי (יחידה עצמאית) הכוללת פתיחת דלת וחלון לחצר האחורית, שכן:
 - א. השטח המבוקש עבור המחסן, 24.38 מ"ר. שטח הגדול משטח חדר ההסקה בקומת העמודים ב 9.38 מ"ר שבבעלות מבקש הבקשה. בהתאם לנסח הטאבו מבקש הבקשה בעל זכות בבית המשותף של תת חלקה 1 ו- 2, סה"כ 15 מ"ר.
 - ו. לא הוצגה הסכמת כל בעלי הנכס להרחבת שטח מחסן פרטי בתחום שטח משותף.
 - ז. בהתאם להוראות תכנית 3616 א רובע 3, הועדה המקומית רשאית לאשר, הרחבות בבניינים קיימים, בכפוף להשתלבות בבניין הקיים, שיפוץ הבניין וחיזוקו כנגד רעידות אדמה או בהוכחת עמידתו בהתאם לתקן ישראלי לעמידות בפני רעידות אדמה. לא הוצג במסגרת הבקשה.
 - ח. בהתאם להוראות תכנית 3616 א רובע 3, בתחום קומת עמודים מפולשת המיועדת לסגירה, יוקצו שטחים עבור מבואת כניסה, חדר אשפה וחדר גז, למעט בשטח הרצועה המפולשת. לא הוצג במסגרת הבקשה.
2. לקבל את ההתנגדויות שכן מדובר בפלישה לתחום השטחים המשותפים וכן פתיחת דלת יציאה מהמחסן לחצר משותפת ללא הסכמה לכך מצד שאר בעלי הנכס בבניין.

הערות:

1. התאמת הבקשה למותר תגרום לשינוי מהותי בתכנון ועל כן יש להגיש בקשה חדשה.
2. חוות הדעת נשלחה במייל למבקש ועורך הבקשה.

חוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965

17-1449 עמ' 6



עיריית תל אביב – יפו
מינהל ההנדסה